



Arkivsak: 201400108

Arkivkode: 512.1

Saksbeh: Antti-Jussi Andresen

Saksgang

Miljø- og byutviklingskomiteen

Møtedato

11.02.2014

PERSVEIEN 25 - DETALJREGULERING

Sammendrag:

Oppstart av detaljregulering for Persveien 25 m.fl. er blitt kunngjort i brev av 20.01.2014 til naboer, offentlige instanser og berørte parter. Frist for innspill til planarbeidet er satt til tre uker.

Hensikten med planarbeidet er omregulering fra spesialområde grav- og urnelund samt trafikkområde, til bebyggelse og anlegg - blandet formål og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, som muliggjør oppstillingsplass for busser, verksted, garasje og kontor for Ruter AS.

Et tidligere forslag til reguleringsplan for Persveien 25 lå ute til offentlig ettersyn i 2013. Forslagsstiller var Oslo Vei. Miljø- og byutviklingskomiteen behandlet saken i møte 09.04.2013. Miljø- og byutviklingskomiteen anbefalte ikke planforslaget.

Saksframstilling:

På vegne av Ruter AS har ARCASA arkitekter AS kunngjort oppstart av reguleringsarbeid i Bydel Bjerke for Persveien 25 m.fl., mellom Persveien og Ulvensplitten, gnr/bnr: 131/2, 131/63, 131/94, 131/96, 131/98, 131/98, 131/117 og 131/118.

Tidligere planforslag

Forslag til reguleringsplan for Persveien 25 lå ute til offentlig ettersyn 18.02.–08.04.2013. Forslagsstiller var Oslo Vei. Planområdet var foreslått regulert til bebyggelse og anlegg – grav og urnelund, boligbebyggelse, kontor, øvrige kommunaltekniske anlegg (garasjer, verksted, vaskehaller) for Oslo Veis drift, samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kjøreveg (felles privat) annen veigrunn – tekniske anlegg, annen veggrunn – grøntareal, grønnstruktur – turvei, grønnstruktur og hensynssone for høyspenningsanlegg.

Plan- og bygningsetaten anbefalte ikke forslaget, og i tillegg fremmet Statens vegvesen Region øst innsigelse til forslaget.

Planforslag for Persveien 25 fremmes nå på nytt av Ruter, og det er ønskelig å utvide planområdet til også å omfatte eiendommene gnr/bnr 131/98, 96 og 94 på flaten mellom Persveien og planområdet.

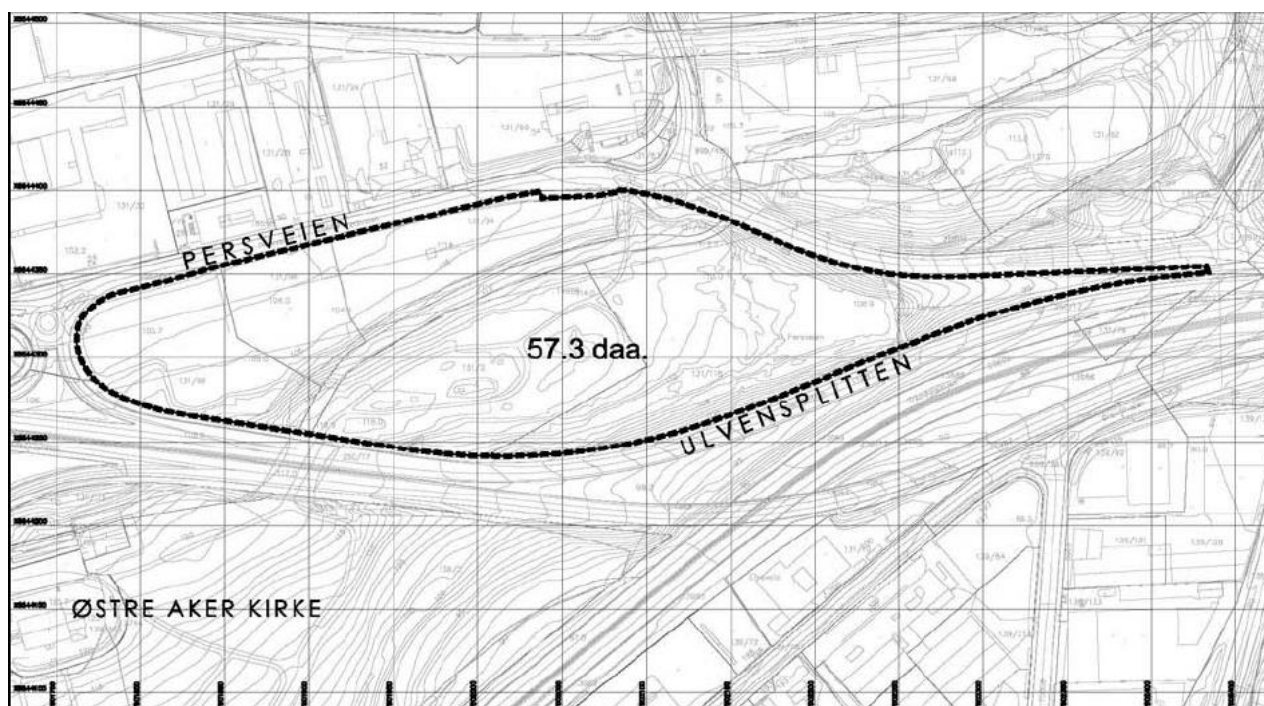
Planforslaget

Hensikten med planarbeidet er omregulering fra spesialområde grav- og urnelund samt trafikkområde, til bebyggelse og anlegg - blandet formål og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, som muliggjør oppstillingsplass for busser, verksted, garasje og kontor for Ruter AS. Området regulert til friområde, turvei D 4, flyttes.

Det etableres ny avkjøring fra rundkjøring og ny vei i kulvert som forbinder øvre og nedre del av planområdet. Veien fra gnr/bnr 131/2 ned til 131/98 legges i tunnel under Turvei D4 som etableres ubrutt gjennom området.

Nytt bygg for verksted, vaskehaller og kontor etableres på øvre del av planområdet. Under bakken etableres parkeringskjeller for personbiler.

Øvrige områder etableres som oppstillingsplass for leddbuss.



Planområdet kart



Perspektiv fra sørvest

Tidligere saksgang (uttalelser)

Miljø- og byutviklingskomiteen behandlet reguleringsplanen for Persveien 25 som lå ute til offentlig ettersyn i 2013, i møte 09.04.2013, sak 5/13. Komiteen fattet følgende vedtak (enstemmig):

Vedtak:

Etter fullmakt fra bydelsutvalget avgir miljø- og byutviklingskomiteen følgende uttalelse:

Bydel Alna viser til planforslag for Persveien 25 m.fl.. (Bydelen har følgende merknader til planarbeidet:)

Persveien 25 er i dag lite egnet til boligformål, og tomta er heller ikke ideell som gravplass/urnelund eller oppholdsareal for rekreasjon pga. støy og luftforurensing og fordi nabolaget ellers er lite tiltrekkende - sterkt preget av tung infrastruktur, trafikk og næring/lager.

Støybelastningen kan riktignok reduseres ved hjelp av støyskjerming, og krav til innendørs støynivå kan tilfredsstilles gjennom dimensjonering av lydkrav til vinduer og ytterveggskonstruksjon. Bydelen mener bokvaliteten likevel ikke er tilfredsstillende nok. Luftforureningsrapporten anbefaler heller ikke at området brukes til uteoppholdsarealer som må innbefattes i etablering av boliger. Bydelen mener derfor at området er uegnet til boligbebyggelse.

Planforslaget legger opp til en midlertidig, men langsiktig (40 år), bruk av tomta der bebyggelsen kan fjernes og området kan opparbeides til urnelund ved opphør av virksomheten. Bydelen har tidligere, ut fra at området er så belastet med støy og luftforurensing, pekt på næring som mulig alternativt arealbruksformål. Det er imidlertid lite ønskelig med en midlertidig etablering av en virksomhet som genererer mer (tung)trafikk i området, og som forsterker områdets grå og harde karakter på bekostning av arealer som i dag fremstår som grønne, og som er en viktig del av grønnstrukturen.

I uttalelse til forespørsel vedrørende kommunens eventuelle salg av nabetomta (Persveien 19 og 21), påpekte bydelen at alternativ regulering av disse to eiendommene kunne være grønnstruktur. Dette sammen med bevaring av Persveien 25 som grøntareal, vil styrke grønnstrukturen i området, og et slikt grøntbelte vil ha en viktig funksjon i en fremtidig utvikling av området. Bydelen viser til pågående planarbeid for utvikling av området Økern-Ulven (som Persveien er en del av) og naboområdet Breivoll. Her ser man for seg en framtidig byutvikling, og planområdet er i overordnede planer ansett som en viktig del av et grøntdrag som bør ivaretas og videreutvikles som en del av Groruddalens blågrønne struktur.

Styrking av blågrønne strukturer er en vedtatt byutviklingsstrategi. I en framtidrettet bærekraftig byutvikling, som innebærer en mer intensiv arealbruk (fortetting) med krav til arealer for uteopphold og sosial infrastruktur, er ivaretagelse/etablering av grønnstruktur en forutsetning. Eksisterende grønnstrukturer er således en svært viktig ressurs i fremtidig byutvikling.

Bydelen understreker at det uansett er viktig å ivareta regulert turvei (D4) og Pilegrimsleden gjennom området. Bydelen peker også på at i revidert utkast til Grøntplan for Oslo står at etablerte grav- og urnelunder skal opprettholdes og videreutvikles i sin rolle som viktige grøntområder med stille parkpreg. Dersom områder avsatt til grav- og urnelund vurderes omdisponert, skal omregulering til grønnstruktur ha høy prioritet.

Bydelen viser også til at dersom Statnetts ledningstraseer Ulven-Furuset og Ulven-Røykås i området hhv. kables og saneres (kfr. Nettplan Stor-Oslo), vil tomta blir mer attraktiv som rekreasjonsområde og urnelund.

Konklusjon

Bydel Alna anbefaler ikke planforslaget. Planområdet bør opprettholdes som grøntareal/turvei/urnelund og utvikles som en del av grønnstrukturen i området.

Bydelsadministrasjonens vurdering

Bydelsadministrasjonen ser behovet for arealer for parkering og vedlikehold av en stadig økende busspark som følge av veksten i kollektivtrafikk i Oslo, og forstår at det er vanskelig å sikre arealer til dette formålet. Lokaliseringen av et bussoppstillingsanlegg i Persveien må imidlertid veies opp mot belastningen anlegget påfører nærområdet, et område som er meget sterkt belastet med trafikk, støy og luftforurensning, og ikke minst må det vurderes i forhold til verdien og potensialet arealene har som gravlund og grønnstruktur i dag og i en fremtidig byutvikling. Her veier etter bydelsadministrasjonens oppfatning nærmiljø, gravlund og grøntarealer tyngst, jf. bydelens uttalelse til tidligere planforslag. I nytt planforslag er det ikke fremkommet nye momenter som tilsier noe annet, tvert i mot innebærer det nye planforslaget større beslag av arealer og økt trafikkbelastning. Det må også tillegges at rett syd for Ulvensplitten, i Strømsveien 196, allerede finnes en bussoppstillingsplass som genererer mye tungtrafikk i området Teisen-Fjellhus. Bydelsadministrasjonen viser for øvrig til vedlagte uttalelse fra Grouddalsporten storvel.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Etter fullmakt fra bydelsutvalget avgir miljø- og byutviklingskomiteen slik uttalelse:

Bydel Alna viser til kunngjøring av oppstart av detaljregulering for Persveien 25 m.fl..

Bydel Alna anbefaler ikke planforslaget. Planområdet bør opprettholdes som grøntareal, grav- og urnelund og turvei og utvikles som en del av grønnstrukturen i området.

Bydelen har følgende begrunnelse:

- a. Bydelen har forståelse for nødvendigheten av arealer for parkering og vedlikehold av en stadig økende busspark som følge av veksten i kollektivtrafikk i Oslo. Lokaliseringen av bussoppstillingsanlegg med parkeringsarealer, administrasjonsbygning, verksteder og vaskehaller i Persveien må imidlertid veies opp mot belastningen anlegget påfører nærområdet, et område som allerede er meget sterkt belastet med trafikk, støy og luftforurensning. Et slikt anlegg vil ha negativ virkning på eksisterende boområder på Ulven. Det er således ikke ønskelig med etablering av virksomheter som genererer mer tungtrafikk i området, og som forsterker områdets grå og harde karakter på bekostning av arealer som i dag fremstår som grønne, og som kan videreutvikles som en viktig del av grønnstrukturen.

Bydelen viser også til at det rett syd for Ulvensplitten, i Strømsveien 196, allerede finnes en tilvarende bussoppstillingsplass som belaster området Teisen-Fjellhus med tungtrafikk.

- b. Verdien og potensialet arealene har som gravlund og grønnstruktur i dag og i en fremtidig byutvikling, må vektlegges:

Bydelen har tidligere påpekt at bevaring av Persveien 25 som grøntareal, og eventuelt også å regulere naboeiendommene (Persveien 19 og 21) til friområde, vil styrke grønnstrukturen i området, og et slikt grøntbelte vil ha en viktig funksjon i en fremtidig byutvikling. Bydelen viser til pågående planarbeid for utvikling av området Økern-Ulven og naboområdet Breivoll. Her ser man for seg en fremtidig byutvikling, og planområdet er i overordnede planer ansett som en viktig del av et grøntdrag som bør ivaretas og videreutvikles som en del av Groruddalens blågrønne struktur.

Styrking av blågrønne strukturer er en vedtatt byutviklingsstrategi. I en framtidrettet bærekraftig byutvikling, som innebærer en mer intensiv arealbruk (fortetting) med krav til arealer for uteopphold og sosial infrastruktur, er ivaretagelse/etablering av grønnstruktur en forutsetning. Eksisterende grønnstrukturer er således en svært viktig ressurs i fremtidig byutvikling.

Bydelen understreker at det samtidig er viktig å ivareta regulert turvei (D4) og Pilegrimsleden gjennom området.

Bydelen peker også på at det i Oslo er (kommer til å bli) mangel på gravsteder, og i revidert utkast til Grøntplan for Oslo står at etablerte grav- og urnelunder skal opprettholdes og videreutvikles i sin rolle som viktige grøntområder med stille parkpreg.

Tore Pran Olsen
bydelsdirektør

Vedlegg:

- Kunngjøring om oppstart av detaljregulering i Oslo. Brev av 20.01.2014 fra ARCASA arkitekter AS.
- Planforslag Persveien 25. Brev av 21.01.2014 fra Groruddalsporten storvel til ARCASA arkitekter AS.